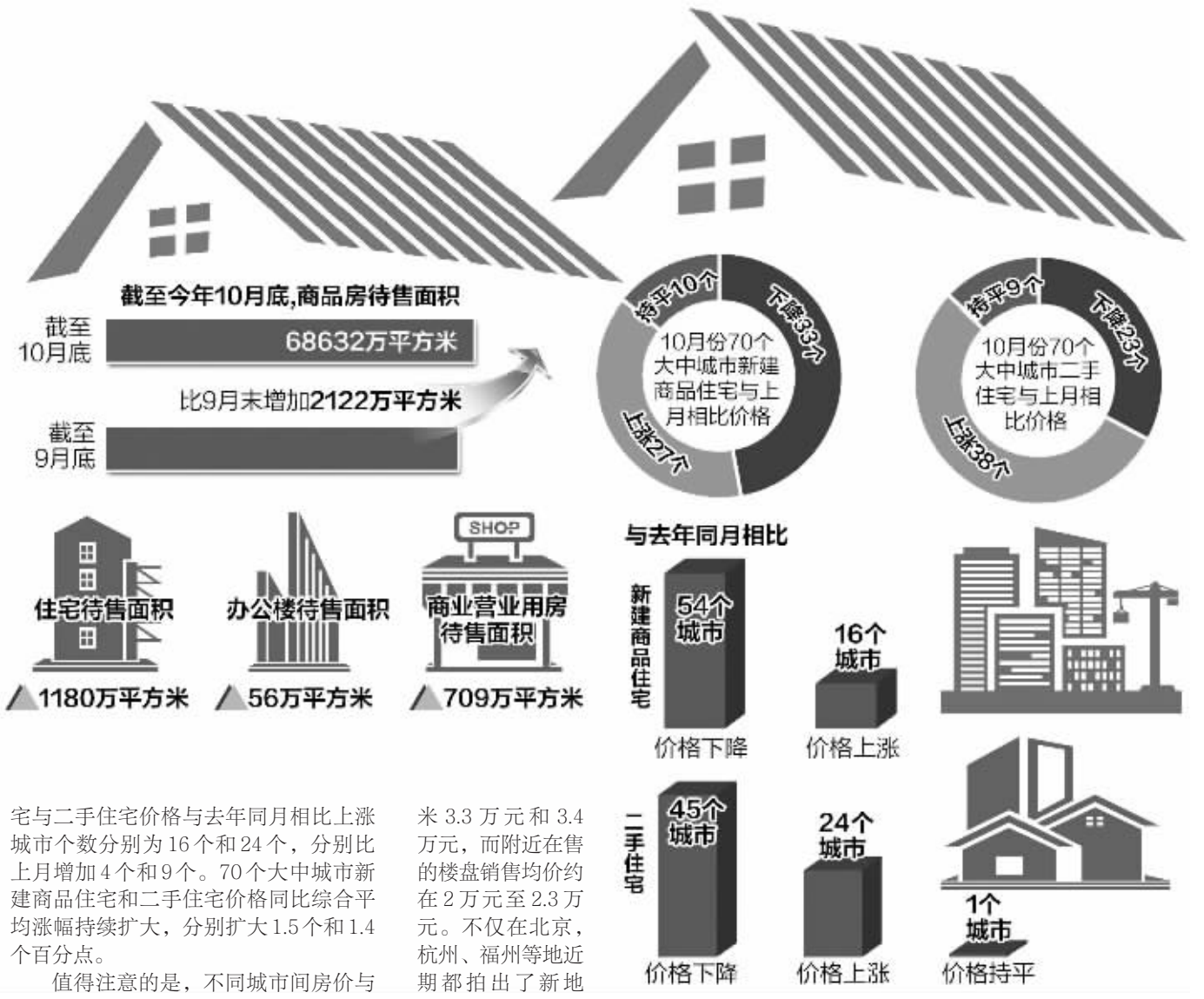
10月份70个城市房价涨幅环比收窄，商品房待售面积达68632万平方米——

去库存仍是楼市当前首要任务

本报记者 亢 舒

视点

经过连续近半年的高速放量，楼市疲态已现。虽然以北上广深为代表的重点城市房价依然上涨，但随着一系列利好楼市政策效应的逐步减弱，房价涨幅总体呈回落态势。在住宅、办公楼和商业营业用房待售面积持续增加的背景下，库存过高已成为阻碍楼市发展的主要障碍——



11月18日，国家统计局公布了10月份70个大中城市住宅销售价格变动情况。其中，10月新建商品住宅与上月相比价格下降的城市有33个，上涨的城市有27个，持平的城市有10个。环比价格变动中，最高涨幅为上海上涨2.1%，最低为岳阳下降1.0%。二手住宅方面，与上月相比，价格下降的城市有23个，上涨的城市有38个，持平的城市有9个。环比价格变动中，最高涨幅为北京上涨1.1%，最低为遵义下降0.9%。

专家表示，虽然一线城市楼市依然高温不减，但全国房价整体已出现降温态势，去库存仍将是中国楼市首要任务。

不同城市分化态势延续

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，全国70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格与上月相比上涨的城市个数分别为27个和38个，分别比上月减少12个和1个。从涨幅看，10月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格与上月相比综合平均涨幅分别比上月回落0.2个和0.3个百分点。其中，与上月相比，一、二线城市房价涨幅回落；三线城市新建商品住宅价格由持平转降，二手住宅价格环比持平。

与去年同月相比，70个大中城市中新建商品住宅价格下降的城市有54个，上涨的城市有16个。同比价格变动中，最高涨幅为深圳上涨40.5%，最低为湛江下降6.5%。二手住宅方面，与去年同月相比，价格下降的城市有45个，上涨的城市有24个，持平的城市有1个。同比价格变动中，最高涨幅为深圳上涨36.8%，最低为锦州下降9.5%。

刘建伟分析，10月份，新建商品住宅与二手住宅价格与去年同月相比上涨城市个数分别为16个和24个，分别比上月增加4个和9个。70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格同比综合平均涨幅持续扩大，分别扩大1.5个和1.4个百分点。

值得注意的是，不同城市间房价与去年同月相比涨跌差异明显。一线城市新建商品住宅与二手住宅价格同比均上涨且涨幅相对较大，涨幅分别比上月扩大2.4个和1.1个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比下降1.9%，降幅比上月收窄0.9个百分点，二手住宅价格同比则由上月下降0.9%转为持平；三线城市新建商品住宅与二手住宅价格同比下降，但降幅分别比上月收窄0.7个和1.0个百分点。

“地王”风险不容忽视

10月份，70个大中城市新建商品住宅与二手住宅价格环比上涨城市个数减少，甚至出现了涨幅回落的状况。不过，近一段时间以来，一些热点城市的土地市场却十分火爆，屡现“地王”。

11月18日傍晚，北京门头沟区出让的两地块以及密云区出让的一地块分别觅得买主。3地块分别被万科集团、中交绿城平安联合体以及首创集团拍得。第一块永定镇商业地块的最终纯土地楼面价为每平方米1.8万多元；第二块永定镇住宅地块的最终纯土地楼面价为每平方米2.8万多元；第三块密云地块楼面价为每平方米1.6万多元。剔除保障房后的商品房楼面价更高，特别是第二块，每平方米将达到3万多元。楼面价已如此之高，销售价格更是可想而知。

据了解，顺义区近日拍出的两地块商品住宅部分折合楼面价分别为每平方米3.3万元和3.4万元，而附近在售的楼盘销售均价约在2万元至2.3万元。不仅在北京，杭州、福州等地近期都拍出了新地王。特别是南京，前10个月土地出让的平均地价与去年相比已近乎翻倍。

不过，市场是瞬息万变的，高地价的潜在风险也不容忽视。业内人士表示，高地价下，开发商往往只做针对改善型需求的大户型或者“豪宅”产品，新盘多呈现高端化的特点。如果不做好总体规划和评估，有可能造成供给与市场需求不相符，从而导致销售难度增大。

此外，土地价格过高还将带来开发企业收益偏低的风险。福州大学房地产研究中心主任王阿忠认为，一些房企往往借用基金、信托等各种资本杠杆拿地，再通过高周转的方式对冲前期的融资风险。但未来市场充满不确定性，一旦市场风向转变，房企资金链会受到极大挑战。

三四线城市库存高企

据国家统计局的数据，截至今年10月底，商品房待售面积68632万平方米，比9月末增加2122万平方米。其中，住宅待售面积增加1180万平方米，办公楼待售面积增加56万平方米，商业营业用房待售面积增加709万平方米。

从数据上看，各种类商品房的库存都处于上升状态。库存高企，是当前很多城市房地产市场的重要特征。高库存主要集中在三四线城市，这些城市销售量放缓是库存高企的直接原因。

今年1月至10月份，非重点城市商品房销售增速回落。国家统计局投资司高级统计师李皎指出，1月至10月，非重点城市商品房销售面积增速比1月至9月回落0.4个百分点，拉动全国销售整体下行。

在中国房地产业协会原副会长朱中一看来，目前一些地方过高的库存是前些年过量开发的结果，其源头是一些地方对土地财政和房地产业的过度依赖。此外，部分城市经济内生动力不足、人口聚集能力不足、居民支付能力不足，也是库存过高的重要因素。

如何化解高库存？国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为，在供给明显大于需求的城市，首先，应尽可能少推地，把土地供应降下来；其次，应该落实中央有关政策，将商品房和保障性住房打通，即将存量商品房在条件允许的情况下转化为保障性住房，或者在实施棚改时，实行货币化安置，鼓励安置居民到市场上购买存量商品房，起到既安置住房困难群众，又消化存量房的作用。

朱中一还建议，对已批出去的土地，应按照国土部、住建部今年3月27日《关于优化2015年住房及用地供应的通知》，引导企业调整土地用途、规划条件，引导未开发房地产用地转型用于新兴产业、养老产业、文化产业、体育产业等项目用途的开发建设。

热点点击

加强政策性粮食收储监管

违规企业将被信贷制裁

据新华社北京11月18日电 国家粮食局网站消息显示，国家发展和改革委员会、国家粮食局等部门日前联合发出通知，要求进一步强化“四个共同”机制，切实做好国家政策性粮食收储和监管工作。

通知称，中储粮各有关分公司、省级粮食行政管理部门、农业发展银行省级分行要依据各自职责和分工，共同合理确定收储库点（含委托收储库点和租赁社会库点），共同组织好国家政策性粮食收购入库，共同对收购的国家政策性粮食的数量、质量、库存管理及销售出库等负责，共同落实好国家政策性粮食收储政策。对定点环节、启动环节、收购环节、验收环节、储存和出库环节作了明确要求。

通知强调，严肃查处各类违法违规行为。地方粮食行政管理部门、价格主管部门依照《粮食流通管理条例》《价格法》等法律法规，以及最低收购价政策和国家临时收储政策等有关规定承担起监督检查职责，加强对收储库点政策性粮食收购活动的监督检查，及时发现和严肃查处各类违法违规行为，认真受理并核查处理群众投诉和举报案件，对典型案件进行通报。农业发展银行对粮款支付违规企业要给予信贷制裁。

危害民航运输秩序将受重处

严重者可追究刑事责任

据新华社北京11月18日专电 （记者齐中熙） 针对近日发生的几起乘客乘机的违法行为，民航局公安局有关负责人18日特别提醒旅客，机舱内吸烟、飞行中使用手机、不服从机组人员管理、擅自移动机上设施设备等行为属于危害民航运输秩序的违法行为，将受到行政处罚甚至追究刑事责任。

中国民航局这位负责人表示，根据民航局公安局8月6日发布的《中国民用航空局公安局关于维护民用航空秩序保障航空运输安全的通告》，在航空器内严禁发生以下行为：冲闯航空器驾驶舱；对机组人员实施人身攻击或威胁实施此类攻击；盗窃、故意损坏或者擅自移动救生物品等航空设施设备或强行打开应急舱门；妨碍机组人员履行职责；在使用中的航空器内使用可能影响导航系统正常功能的电子设备；抢占座位、行李舱（架）；吸烟（含电子香烟）、使用火种。

违反通告规定的，民航公安机关将根据《中华人民共和国治安管理处罚法》，对航班正常营运造成非法干扰的旅客，处5日以上10日以下拘留，并可处500元以下罚款；构成犯罪的，依照《中华人民共和国刑法》追究刑事责任；给单位或者个人造成财产损失的，依法承担赔偿责任。

观点声音

同济大学诸大建——

长三角绿色发展应有整体思维

本报讯 记者李治国报道：“长三角区域在国家新型城镇化战略布局中具有重要地位，因此长三角在推进绿色发展、建设美丽城市过程中，应具备整体思维，进行系统创新。”同济大学可持续发展与新型城镇化智库主任诸大建日前在“中浦·长三角论坛”上表示，今后长三角美丽城市建设必须跳出零散的、单体的绿色改造模式。

诸大建表示，仅靠技术改进而来的绿色不等于系统整体的绿色，对绿色的思考要从单个的、破碎化的技术改进，变成集成性的系统创新。当前，长三角区域地区生产总值总量已接近10万亿元，城市数量达到41个，因此其城市框架需要从整体上规划，然后在微观上做绿色改进，如此才能走向真正的绿色化。比如城市绿色出行，若以公共交通的枢纽为节点，建设功能混合一体的社区，就可能实现城市绿色出行的最大化。

现场

秸秆发电变废为宝

11月18日，山东鱼台长青生物质发电厂设备调试完毕，进入试运行阶段。据介绍，该厂完全采用秸秆作为燃料进行发电，预计年消耗秸秆生物质燃料量17.93万吨，年发电量将达1.95亿千瓦时。

本报记者 李树贵摄

3万亿文化消费缺口如何补

——从“十三五”规划建议看提振文化消费

新闻深一度

在我国居民消费水平提升的同时文化消费却仍是短板。跟一般的物质性消费相比，我国居民的文化消费仍然是偏弱的、不积极的

我国目前的文化产业增加值在不断增长，但是不能只强调文化数量上的增长，还要强调文化产业在质上的内涵式发展，科学、有序发展

海外血拼“纷纷剁手”，跨国旅游“说走就走”，居民消费水平提升的同时文化消费却仍是短板：文化部门发布的一份文化消费指数报告显示，我国文化实际消费规模与潜在消费规模间的缺口超3万亿元。

“公共文化服务体系基本建成，文化产业成为国民经济支柱性产业。”前不久公布的“十三五”规划建议中，文化产业发展被列为全面建成小康社会新的目标要求。

提振文化消费市场，还有多远的路要走？由文化部门发布的《中国文化消费指数(2013)》报告显示：我国文化消费潜在规模为4.7万亿元，而实际消费仅为1万亿元左右，缺口超3万亿元，作为全国文化中心，北京2014年这一缺口也达1378亿元；中国社科院2014年发布的一份报告显示，2012年，我国文化产值比上升至3.48%，而全国城乡居民文化消费率却下降到2.20%。

文化消费两大矛盾降低了公众文化消费的“满足感”。中央财经大学文化经济研究院院长魏鹏举评价当前国内大众消费潮流时表示：“跟一般的物质性消费相比，我国居民的文化消费仍然是偏弱的、不积极的。”

数据显示，发达国家教育文化娱乐消费一般占居民总消费的20%至30%，而我国2014年这一数据仅为10.6%。一边是巨大的文化产业财政投入，一边是“不温不火”的文化消费市场，“不等式”问题究竟出在哪里？面对即将到来的“十三五”，哪些文化消费症结应当被破除？

——“软件故障”，精品文化“内核”缺失。“没有莎士比亚，再好的运营成绩也不值得夸赞。”《北京文化创意产业发展报告》主编王国华认为，欧美国家文化产业发达，凭借的是个性化内容、高科技呈现和成熟的运作模式，其中最根本的还是优质的内容供给。

——“硬件错位”，重复建设，唯GDP现象仍存。宁波影视文化产业区管委会主任陈建瑜估计，目前100多个影视城中，仅10%能够良性运转，其余大多“吃不饱”或亏损。一些文化基地、“重大文化产业项目”因同质化重复建设、研发活力不强，长期依靠当地政府“输血”，生存举步维艰。

——“系统失灵”，供给与需求不匹配。中国社科院研究显示，以电视剧生产和消费为例，目前仅北京市就有影视制作机构2000多家，但每年上万集的电视剧产量中只有一半能在电视台、卫视播出并引发消费。

“我国目前的文化产业增加值在不断增长，但是不能只强调文化数量上的增长，还要强调文化产业在质上的内涵式发展，科学、有序发展。”中国传媒大学文化发展研究院院长范周说。

面对即将到来的新一轮“五年计划”，“十三五”规划建议强调，深化文化体制改革，应“完善公共文化服务体系、文化产业体系、文化市场体系。”

专家认为，创新文化市场机制，让市场资源有更便捷、更高效的配置渠道；完善公共文化服务体系，让更多群体享受到优质文化产品，将是未来文化产业改革的两大关键。与此同时，抓住主要矛盾，分类促进文化消费是重点。

“我国文化发展应该切实以满足人民精神文化需求为出发点和落脚点，既不出现‘结构性过剩’，又不存在‘实质性短缺’，形成供给需求之间协调增长的良好关系。”魏鹏举等专家表示。

补齐短板、兜好底线，提振文化消费需求，不但需要筑牢基础，还需要在品质上下功夫。

文/新华社记者 刘 敏 黄鹏飞 陈 诺

（据新华社北京11月18日电）

本版编辑 胡文鹏 李 瞳
美 编 夏 一